Registro: 2025.0000438169

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002586-56.2023.8.26.0270, da Comarca de Itapeva, em que é apelante COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DE SÃO PAULO - CDHU, é apelado ARNALDO DONIZETE SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente sem voto), GALDINO TOLEDO JÚNIOR E ALEXANDRE LAZZARINI.

São Paulo, 6 de maio de 2025.

LUIS FERNANDO CIRILLO
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

9ª Câmara de Direito Privado
Recurso nº 1002586-56.2023.8.26.0270
Juízo de origem: 2ª Vara - Itapeva
Recorrente(s): Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano Do Estado de São Paulo – CDHU
Recorrido(a)(s): Arnaldo Donizete Silva
MM. Juiz(a) prolator(a) da decisão recorrida: Dr(a). Wilson Federici Junior

Voto nº 1.548

APELAÇÃO. OBRIGAÇÃO DE FAZER. CDHU. Insurgência contra sentença de procedência. Contratos que devem ter sua validade apoiada na anuência expressa da CDHU, sob pena de a transferência não adquirir eficácia contra terceiros. Caso em exame, no entanto, em que o contrato se encontra quitado. Inviabilidade da reversão de eventual desvirtuamento da finalidade do programa habitacional, inclusive por falta de oposição tempestiva da apelante à ocupação e aos pagamentos que conduziram à quitação da aquisição. Ausência de prejuízo à CDHU. Recurso improvido.

Trata-se de apelação interposta contra sentença de fls. 364/368, que julgou procedente o pedido para "o fim de condenar a ré CDHU a outorgar o termo de quitação do contrato em tela e a escritura definitiva do imóvel descrito na inicial em favor da parte autora, no prazo de 30 (trinta) dias a partir do trânsito em julgado desta sentença, sob pena de multa diária para o caso de descumprimento, no valor de R$ 300,00(trezentos reais), até o limite de R$ 100.000,00 (cem mil reais)".

A recorrente pleiteia a reforma da decisão aduzindo, em síntese, que o requerente não possui legitimidade para figurar no polo ativo da presente ação, em relação ao pedido de outorgar a escritura do imóvel em seu nome, uma vez que referido pedido tem por fundamento suposta responsabilidade contratual da CDHU, todavia, a requerente não firmou nenhum contrato junto à requerida; pretende ver reconhecida a propriedade de imóvel que já foi quitado; embora o requerente alegue ter adquirido os direitos sobre o mencionado imóvel, a CDHU não figurou como interveniente anuente dessa suposta cessão de direitos, razão pela qual não vincula, de nenhum modo, a requerida; não foi providenciada a transferência do imóvel pelo mutuário originário;

não há que se falar em outorga de escritura de imóvel à requerente, em homenagem à continuidade dos registros públicos; uma vez quitado o contrato de financiamento, não é possível qualquer transferência de titularidade do contrato adimplido; embora a requerente alegue ter adquirido os direitos sobre mencionado imóvel, a CDHU sequer figurou como interveniente anuente, desta suposta cessão de direito, requisito necessário para que haja relação jurídica entra a requerida e a requerente, sendo esta um meio de prevenção de eficácia da finalidade social para redução do déficit habitacional; há de se considerar aqui o longo período de inércia do autor, uma vez que conforme demonstrado o contrato de cessão fora celebrado e não houve a procura para a regularização à CDHU.

O recurso foi preparado e não houve contrarrazões.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Inicialmente, embora o contrato tenha sido devidamente quitado, ao autor não foi proporcionada a devida regularização registral, o que serve como justificativa aceitável para a judicialização da questão.

Logo, fica afastada a preliminar de ilegitimidade arguida.

No tocante ao mérito, não assiste melhor sorte à apelante.

Ao que consta dos autos, o autor apresentou a documentação necessária, provando a quitação contratual com o documento de fls. 21.

Note-se, ainda, que houve requerimento administrativo não solucionado, além de envio de documentação à recorrente (a fls. 23/27).

Inclusive, foi encaminhada à ré cópia integral do inventário extraído dos autos nº 1004740-52.2020.8.26.0270, cuja sentença transitou em julgado em 14/02/2022. Não houve resposta da apelante.

Como é sabido, a propriedade se transfere pelo registro do título no registro de imóveis (artigo 1.245 do Código Civil).

Trata-se de imóvel disponibilizado por intermédio de programa habitacional implementado pelo poder público. Deve-se

considerar que os recursos financeiros destinados a tais programas de moradia são limitados e, consequentemente, os imóveis do sistema, uma vez finalizados, são distribuídos entre cidadãos de baixa renda previamente cadastrados.

Por conseguinte, os contratos de compra e venda ou termos de ocupação celebrados pela CDHU são intransmissíveis, a menos que haja expressa autorização desta última. Assim, "contratos de gaveta", celebrados à revelia da entidade que implementou o programa público de moradia, ***em regra***, não podem ser opostos à CDHU.

Nesse sentido, o Decreto Lei 51.241/2006, que regulamenta a Lei 12.276/2006 e autoriza a venda dos imóveis mediante o cumprimento de determinados requisitos, dispõe:

> Artigo 3º - A alienação do imóvel tratada neste decreto somente poderá ser formalizada após ***expressa anuência da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU*** e observância das disposições da Lei federal nº 8.004, de 14 de março de 1990, da Lei estadual nº 6.556, de 30 de novembro de 1989, e das diretrizes, normas, critérios e procedimentos editados no âmbito da empresa.

Não obstante, no caso dos autos não houve oposição tempestiva da CDHU nem à transferência da posse para terceiros, nem aos pagamentos que conduziram à incontroversa quitação da aquisição da unidade habitacional.

A propósito, assim tem se decidido por esta C. Câmara:

> "ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA. CDHU. Insurgência da demandada em face da r. Sentença de procedência. Não acolhimento. Autores que dispõem do bem, desde 2003, sem oposição da ré, não bastasse sua ampla boa-fé. ***Imóvel quitado, como incontroverso***. Cessão de direitos sobre o imóvel realizada entre os mutuários originários e o autor que, embora não tenha contado com a anuência da CDHU, não afasta o direito do requerente. ***Ausência de violação ao***

> ***princípio da continuidade dos registros*** à míngua da averbação do que quer que seja. Demandada que tem o dever de conferir ao adquirente o imóvel, a contento. Precedentes. Honorários de sucumbência adequadamente fixados na origem. RECURSO DESPROVIDO" (TJSP; Apelação Cível 1001409-56.2021.8.26.0390; Relator (a): Wilson Lisboa Ribeiro; Órgão Julgador: 9ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 23/10/2024; Data de Registro: 23/10/2024).

É inviável, resultado para o qual concorreu a própria desídia da CDHU, a reversão de eventual desvirtuamento da finalidade do programa habitacional consistente no beneficiamento de pessoas que eventualmente não estariam inseridas no critério para a participação no programa.

Dado este contexto, não se constata nem prejuízo à CDHU nem possibilidade de preservação útil de qualquer outro interesse tutelado pelo Direito que justifique obstar a regularização do imóvel adquirido pela parte autora.

ISTO POSTO, voto pelo IMPROVIMENTO do recurso, majorando-se para 15% do valor atualizado da causa os honorários advocatícios fixados a favor da parte vencedora.

LUIS FERNANDO CIRILLO
RELATOR